

Investerarrapport gröna obligationer 2025

Specialfastigheter är en långsiktig ägare som utvecklar och förvaltar hållbara säkerhetsfastigheter. Bolaget befinner sig i en fortsatt tillväxtfas med en omfattande projektportfölj och betydande investeringar i ny-, om- och tillbyggnation vilket skapar långsiktigt värde för kunder och ägare.

Specialfastigheter arbetar aktivt med att minska negativ och öka positiv hållbarhetspåverkan, såväl i den egna verksamheten som i andra delar av värdekedjan. Genom att fokusera på de områden där bolaget har störst påverkan skapas goda förutsättningarna att skala upp hållbara lösningar med hög effekt och lönsamhet. Hållbarhetsarbetet utgår från bolagets affärsplan och målen lönsamhet, föredömlighet och marknadsledning.



Hållbara fastigheter

Fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel, från program, projektering och produktion till förvaltning, ombyggnad och rivning. Specialfastigheter har därför ett långsiktigt perspektiv i hela verksamheten och arbetar strukturerat och målmedvetet för att minska miljö- och klimatpåverkan. I samverkan med kunder, leverantörer och övriga intressenter driver bolaget utvecklingen mot en mer hållbar ny- och ombyggnadsproduktion med fokus på energieffektivisering, minskade växthusgasutsläpp och resurseffektiv användning av material.

Med en omfattande och växande projektportfölj är det särskilt viktigt att fokusera på åtgärder som är kostnadseffektiva och ger betydande klimatnytta. Hållbart byggande är en central del i arbetet för att nå bolagets övergripande mål om nettonollutsläpp till 2045. För att stärka styrningen av klimatarbetet genomförs klimat-kalkyl och klimatbudget i samtliga större nybyggnadsprojekt vilket möjliggör uppföljning och aktiva val för att minska projektens klimatpåverkan.

Mål 2030

Växthusgasutsläpp från Scope 1 och 2 halverade¹

Växthusgasutsläpp från byggnation halverade¹
per byggd kvm BTA

50%

Inköpt energi till 100 procent fossilfri

100%

Mål 2045

Nettonollutsläpp i hela värdekedjan

0%

¹ Jämfört med basår 2018.

Investeringsvolym och second opinion

Grön investeringsvolym

Godkända investeringsbelopp gröna obligationer 25-12-31	Mkr
Upparbetade investeringar i pågående projekt	937
Kommande investeringar i pågående projekt	759
Investeringar i avslutade projekt ¹	3 351
Totalt godkända investeringsbelopp	5 047

¹ I de fall byggnaden är externvärderad baseras finansieringen på marknadsvärde, annars på produktionskostnad.

Per 2025-12-31 hade Specialfastigheter gröna obligationer till ett nominellt värde om 4 Mdkr enligt nedanstående tabell:

Lånenummer	Löptid	Volym Mkr
232	5,25 år	316
245	5 år	814
255	5 år	600
257	5 år	526
267	5 år	750
268	7 år	1 000
Summa obligationsvolym		4 006

Grönt ramverk och kriterier för finansierade projekt

Second opinion

Specialfastigheters Green Bond Framework har granskats av Sustainalytics som utfärdat en Second-Party Opinion (6 november 2024). Sustainalytics bedömer att ramverket är i linje med Green Bond Principles och att Specialfastigheter är väl positionerat att emittera gröna obligationer.

Vidare bedöms ramverket vara förenligt med bolagets övergripande hållbarhetsstrategi och de investeringar som finansieras bidra till FN:s globala mål för utveckling, särskilt mål 7, 11, och 15. Sustainalytics anser även att bolaget har ändamålsenliga processer för att identifiera och hantera relevanta miljömässiga och sociala risker. Nuvarande och tidigare gröna ramverk, som fortsatt är relevanta för obligationer emitterade under respektive ramverk, samt tillhörande Second Opinion finns tillgängliga på www.specialfastigheter.se

Specialfastigheters finansiering via gröna obligationer utgår från bolagets Green Bond Framework, i linje med Green Bond Principles. Ramverket omfattar kategorin "Gröna byggnader" och definierar de krav som projekt och tillgångar ska uppfylla för att kvalificera sig för grön finansiering. Kriterierna är i stor utsträckning anpassade till EU-taxonomin krav på energiprestanda samt delar av klimatriskbedömning och inkluderar även etablerade miljöcertifieringar såsom Miljöbyggnad Silver, LEED Gold, BREEAM Excellent och Svanen.

Nettoallokeringar från gröna obligationer används uteslutande till tillgångar som uppfyller följande kriterier:

- **Nya byggnader:** Som lägst Miljöbyggnad Silver vid nybyggnation och primärenergital minst 10 % lägre än gränsen för Nära-Nollenergibygnader enligt nationella regelverk för byggnader. Ytterligare kriterier finns för byggnader större än 5 000 kvadratmeter.
- **Existerande byggnader:** Byggnader med en energideklARATION A eller byggnader som kvalar in inom topp 15 % i det nationella byggnadsbeståndet uttryckt i behov av primärenergi vid drift.
- **Större renoveringar:** Primärenergibesparingar på minst 30 % inom maximalt tre år och validerat genom en energideklARATION när renoveringen är färdigställd.

Bedömning av kvalificerade projekt

Specialfastigheter har gått igenom alla projekt för att säkra att de uppnår kriterierna för kvalificerade tillgångar samt att dokumentation finns tillgänglig. I de få fall där något av dessa saknas har projekten ersatts av projekt som uppfyller kraven.



Specialfastigheter tänker långsiktigt i alla delar av verksamheten och arbetar strukturerat och målmedvetet för att minska miljöbelastningen.

Exempel på finansierat projekt: Tidaholmsanstalten

I projektet Tidaholmsanstalten har Specialfastigheter haft som mål att ny- och ombyggnation ska genomföras i enlighet med Miljöbyggnad 4.0 med minst nivå Silver. För att uppnå denna nivå ställs krav på bland annat låg energianvändning, god luftkvalitet och ett välfungerande termiskt klimat, samt medvetna val av material och byggvaror.

Utbyggnad av Tidaholmsanstalten

När det första spadtaget för ett stort ny- och ombyggnadsprojekt vid Tidaholmsanstalten togs i december 2021 fanns ett hållbarhetsprogram redan på plats. Vissa av områdets befintliga byggnader var i ett skick som gjorde att de behövde rivas och ersättas av nya medan andra kunde behållas och rustas upp.

Den första fasen av byggarbetet utgjordes av bland annat nytt personalhus, omlastningscentral, miljöstation och förråd, därefter har de första boendehusen börjat uppföras. Boendehusen byggs enligt kriterierna för Miljöbyggnad Guld.

Projektet omfattar:

- Ett nytt snickeri, personalbyggnaden samt utbyggnaderna av verkstäder och omlastningscentral byggs med trästomme för att minska projektets klimatavtryck
- Klimatförbättrad betong har använts i stor utsträckning. Under projektets gång har dessutom den klimatförbättrade betongen utvecklats så att den blivit bättre miljömässigt, samtidigt som kostnaden minskat.
- En solcellspark har uppförts på fastigheten.
- Anstaltens utomhusmiljö har utformats för att främja biologisk mångfald, bland annat genom övervintringsplatser för groddjur, ängsytor, sandblottor och faunadepåer.

Tidaholmsanstaltens utomhusmiljö har utformats för att främja biologisk mångfald, bland annat genom övervintringsplatser för groddjur, ängsytor och sandblottor.

Trästommar har i hög utsträckning använts för att minska projektets klimatavtryck, bland annat i personalbyggnaden som uppfördes enligt Miljöbyggnad Guld.



På Tidaholmsanstalten samsas den nyanlagda solcellsparken med betande får.

Gröna byggnader, nyckeltal

BASERAT PÅ 2021 ÅRS GRÖNA RAMVERK						
Fastighet	Fastighets-beteckning	Nivå miljö-byggnad ¹	Certifiering av SGBC eller granskad av miljökonsult	Uppmätt energi-användning enligt energideklaration, exklusive verksamhetsel (MWh/år)	Energiprestanda enligt energideklaration (EPpet)	Andel förnybar egenproducerad energi ²
Skenäs By073 Typhus A Nybyggnad	Skenäs 1:19	SILVER	Granskad av miljökonsult	154 MWh	58 kWh/kvm, år	22 %
Skenäs By075 Typhus A Nybyggnad	Skenäs 1:19	SILVER	Granskad av miljökonsult	173 MWh	68 kWh/kvm, år	8 %
Skenäs By 076 Typhus A Nybyggnad	Skenäs 1:20	SILVER	Granskad av miljökonsult	155 MWh	63 kWh/kvm, år	9 %
Skenäs By079 Typhus D Admin/Entrébyggnad	Skenäs 1:19	SILVER	Granskad av miljökonsult	155 MWh	45 kWh/kvm, år	19 %
Lunds tingsrätt Nybyggnad	Kristallen 2	GULD	Certifikat utfärdat av SGBC	489 MWh	53 kWh/kvm, år	12 %
Skänninge By029 Typhus B1 Nybyggnad	Östanå 6	GULD	Granskad av miljökonsult	155 MWh	61 kWh/kvm, år	12 %
Skänninge By030 Typhus B1 Nybyggnad	Östanå 6	GULD	Granskad av miljökonsult	155 MWh	61 kWh/kvm, år	12 %
Ystad By08 Tillfälliga byggnader	Termostaten 1	SILVER	Granskad av miljökonsult	85 MWh	48 kWh/kvm, år	0 %
Fastighet	Fastighets-beteckning	Nivå miljö-byggnad ¹	Certifiering av SGBC eller granskad av miljökonsult	Beräknad energi-användning totalt MWh/år	BBR, beräknat primärenergital ³	Andel förnybar egenproducerad energi ²
Rödjan By021 Typhus A Nybyggnad	Marieholm 1:8	GULD	Granskad av miljökonsult	219 MWh	33 kWh/kvm, år	7 %
Borås Polishus	Horngäddan 14	GULD	Granskad av miljökonsult	956 MWh	55 kWh/kvm, år	7 %
Enerйда Polishus	Enerйда 1	GULD	Granskad av miljökonsult	694 MWh	66 kWh/kvm, år	6 %

BASERAT PÅ 2024 ÅRS GRÖNA RAMVERK						
Fastighet	Fastighets-beteckning	Nivå miljö-byggnad ¹	Certifiering av SGBC eller granskad av miljökonsult	Andel lägre energianvändning än BBR (%)	BBR, beräknat primärenergital ³	Andel förnybar egenproducerad energi ²
Centralarkivet 10956	Saltvik 2:80	GULD	Ansökan om certifiering SGBC	41%	29 kWh/kvm, år	19 %
Tidaholm omlastnings-central By027	Ramstorp 4:10	GULD	Granskad av miljökonsult	67%	47 kWh/kvm, år	3 %
Tidaholm Personal-byggnad By025	Ramstorp 4:10	GULD	Granskad av miljökonsult	51%	45 kWh/kvm, år	11 %

¹ Målcertifiering.

² Andel av beräknad total energianvändning som kommer från förnybar energi som produceras i fastigheten.

³ Aktuell BBR i projektet och beräknat Primärenergital EPpet kWh/kvm Atemp, år (inkl. PEi eller VFi och Fgeo).

Revisorns rapport över översiktlig granskning av Specialfastigheter Sverige ABs Investerarrapport gröna obligationer

Till Specialfastigheter Sverige AB, organisationsnummer 556537-5945

Inledning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Specialfastigheter Sverige AB ("Specialfastigheter") att översiktligt granska företagets Investerarrapport gröna obligationer ("investerarrapporten") för år 2025.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta investerarrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier. Kriterierna framgår i Specialfastigheters *Green Bond Framework* ("ramverket") daterade 2024-11-06 (sida 9) samt 2021-10-05 (sida 8) som finns tillgängliga på Specialfastigheters hemsida, som är tillämpliga för investerarrapporten, samt av företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en investerarrapport som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om investerarrapporten grundad på vår översiktliga granskning. Vårt uppdrag är begränsat till den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av investerarrapporten, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Specialfastigheter enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av investerarrapporten.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

Uttalande

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att investerarrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Patrik Adolfson

Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-06-23 11:24:17 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Patrik Adolfsson

Patrik Adolfson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post